

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA
P.U.D. –
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL
MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI TERȚIARE,
ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**

Str. Caracal nr.9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: **VIA NOVA COM S.R.L.**
Str. 1 Mai, nr.50, ap. II, Dej, jud. Cluj

PROIECTANT : S.C. SQM Architecture S.R.L. Cluj-Napoca
Str. Dorobanților nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj
S.C. LINIE PUNCT S.R.L. Cluj-Napoca
Str. 13 Septembrie nr. 2/1, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR. 228 / 2022

FAZA PROIECT: **P.U.D.**

CLUJ-NAPOCA
NOIEMBRIE 2023

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

Proiectant general:

S.C. **SQM ARCHITECTURE S.R L.**, Cluj-Napoca
S.C. **LINIE PUNCT S.R.L.**, Cluj-Napoca

Şef proiect:

arh. Cristian URCAN

Colectiv elaborare:

arh. Cristian URCAN
arh. Alexandru BLĂNARU
arh. Gloria DIUGAN
arh. Ioana MAN
arh. stag. Cristina BOIZEŞAN
arh. Teodora SPRINCEANA

Urbanism:

urb. arh. Corina MOLDOVAN

C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. FOAIE DE CAPAT

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

Date de recunoaştere a documentaţiei

Obiectul lucrării

2. Încadrarea în zonă

Concluzii din documentaţiei elaborate anterior

3. Situaţia existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

3.2. Suprafaţa cuprinsă în studiu

3.3. Limite şi vecinătăţi

3.4. Suprafeţe de teren construite

3.5. Suprafeţe de teren libere

3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic

3.7. Destinaţia clădirilor

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

3.9. Concluziile studiului geotehnic

3.10. Analiza fondului construit

3.11. Echipare edilitară existentă

4. Reglementări

- 4.1. Tema program
- 4.2. Funcționalitate
- 4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor
- 4.4. Regim de înălțime admis
- 4.5. Suprafața desfășurată maximă
- 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică
- 4.7. Principii de compoziție
- 4.8. Profiluri transversale caracteristice
- 4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.10. Regimul de construire
- 4.11. Asigurarea utilităților
- 4.12. Bilanț teritorial
5. Concluzii

E. ANEXE:

- Certificat de urbanism nr. 3449 din 16.11.2021
- CUI
- C.F. nr. 279620
- Studiu Geotehnic
- Documentație topografică
- AVIZE

F. PIESE DESENATE

U.01 Plan încadrare în zonă si P.U.G.	sc. 1:2500
U.02 Plan situație existentă	sc. 1:500
U.03.1 Plan reglementări urbanistice	sc. 1:200,1:500
U.03.2 Plan reglementări edilitare	sc. 1:200
U.04 Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:200
U.05.1 Concept urbanistic	
U.05.2 Posibilități de mobilare urbanistică	-
U.06.1 Schiță Plan SUBSOL 2	-
U.06.2 Schiță Plan SUBSOL 1	-
U.06.3 Schiță Plan PARTER	-

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI TERȚIARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**

ADRESA: Str. CARACAL NR. 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

BENEFICIAR: **VIA NOVA COM S.R.L.**
Str. 1 MAI, nr.50, ap. II, Dej, jud. Cluj

PROIECTANT: S.C. SQM Architecture S.R.L., CLUJ-NAPOCA
str. Dorobanților nr. 38, ap. 11
S.C. LINIE PUNCT S.R.L., CLUJ-NAPOCA
str. 13 Septembrie nr. 2/1

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **VIA NOVA COM S.R.L.**, proprietar al terenului identificat prin **C.F. nr. 279620**, constând în teren intravilan cu suprafața de **502 mp** necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI TERȚIARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE** cu adresa pe str. Caracal, nr.9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcelele pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. RrM1

În cadrul P.U.G., parcela studiată se încadrează în **UTR=RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis.**

Pentru această zonă POT max. = 50%, pentru nivele cu destinație de locuire A.C.
max. = 40%

CUT max. = 2,6, regimul maxim de înălțime de (1-3)S+P+5+1R.

În această zonă, amplasarea construcțiilor se vor stabili prin PUD.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană.

Documentații elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al municipiului Cluj.
- certificatul de urbanism nr. 3449 din 16.11.2021.
- Documentație topo-cadastrală vizată ANCPI – OCPI însoțită de Procesul verbal de recepție nr. 1191/2022 / 01.03.2022;
- Studiu Geotehnic
- Avize și acorduri precizate în certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul dispune de acces pietonal și auto din strada Caracal, situat în partea de est a acesteia.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU

Suprafața totală de teren studiată și ce urmează a fi reglementată este de 502 mp, conform măsurătorilor topografice, proprietate privată a **VIA NOVA COM S.R.L.**

Conform extrasului C.F. parcela se identifică prin:

- nr. CAD 279620, înscris în CF cu nr. 279620, în suprafața de 502mp.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELĂ

Latura Nordică	- aprox. 45m
Latura Estică	- aprox. 12m
Latura Sudică	- aprox. 43m
Latura Vestică	- aprox. 10m

3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura Nordica	- proprietate privată
Latura Estica	- strada Caracal
Latura Sudica	- proprietate privată
Laturile Vestica	- proprietate privată nr. CF. 295728

3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

Terenul este liber de construcții.

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren libera = 502 mp conf. CF

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcționii de locuire, a unor activități de tip terțiar, dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc;
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zonă se regăsește un mixaj funcțional incoerent de locuire, depozitare, funcțiuni terțiare și anexe gospodărești.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privată.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) care să necesite păstrare sau protejare.

DATE GENERALE:

Din punct de vedere morfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental – lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: argilă nisipoasă cu pietriș, pietriș cu nisip.

APA SUBTERANA:

Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 3,50m.

ADÂNCIMEA ZONEI DE ÎNGHEȚ:

Pentru amplasamentul studiat, cota de îngheț este de ~ 0.80 – 0.90 m.

ZONA SEISMICĂ:

Zona studiată are coeficientul a_g egal cu 0.10 g și valoarea de colț $T_c = 0.7s$ (p100-1/2013)

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din imobile de locuire individuală și anexe gospodărești.

PREDOMINANT: mixaj funcțional

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă. (POT max. =50% și CUT max. = 2,6).

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ

Regimul maxim admis pentru UTR = RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis, se stabilește astfel:

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+5+1R, (1-3)S+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28m în punctul cel mai înalt.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute.

3.10.3. STARE CLĂDIRI

Terenul este liber de sarcini.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat are posibilitatea de branșament la rețeaua publică de apă, canal, electricitate, telefonie și salubritate, toate utilitățile aflându-se în zona parcelei.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Se propune construirea unui imobil mixt de locuință colectivă și funcțiuni terțiare, cu regim de înălțime 2S+P+5+1R, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente utilități. Accesul auto și pietonal este propus să se realizeze de pe strada Caracal.

4.2. FUNCȚIONALITATE

Imobilul propus va avea funcțiune mixtă de locuință colectivă și funcțiuni terțiare, cuprinzând spații cu funcțiune terțiară la parter și locuință colectivă la etajele superioare.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor fi amplasate cu următoarele retrageri și condiționări:

- fata de limita nordica – pe limita calcanului
- fata de limita estica – min. 3 m
- fata de limita sudica – pe limita calcanului
- fata de limita vistica – min. 6 m, 35% din adâncimea parcelei.

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul de înălțime propus este 2S+P+5+1R.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Indici de utilizare ai terenului:

Suprafața totală teren = 502 mp

Suprafața construită propusă (pentru P.O.T.) = 200,46 mp

Suprafața desfășurată propusă (pentru C.U.T.) = 1258,08 mp

P.O.T. propus = **39.93%**

C.U.T. propus = **2,50**

P.O.T. maxim = **50 %**

C.U.T. maxim = **2,6**

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și pre-epurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor, va fi distribuită pe 4 fracții și va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora. Refacere peisagistică și reabilitare

urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor, căile de circulație auto afectate vor fi refăcute.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbana favorabilă funcțiunii.

Se propune înființarea unei zone verzi neîmprejmuite cu o adâncime minimă de 6 metri în partea posterioară a parcelei, astfel se urmărește crearea unei grădini comune pentru întreg cvartalul.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Se va realiza o compoziție arhitecturala de tip urban corespunzătoare zonei subcentrale. Se va interzice parcare autovehiculelor pe porțiunea carosabila. POT maxim admis 50% și POT maxim locuire admis 40%.

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRI EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

Latura Nordica	- proprietate privată – 0 m
Latura Estica	- strada – 0 m
Latura Sudica	- proprietate privată – 0 m
Laturile Vestica	- proprietate privată – 25,40 m

Conform prevederilor din P.U.G. regimul maxim admis pentru UTR = Rrm1 s-a stabilit faptul că H cornișă aliniament = 18m, H cornișă maxim = 22m, H maxim = 25m (a se vedea secțiunea 3.10.a ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR) și conform planșei de reglementări urbanistice H cornișă propusă este de aprox. 18m, cu H maxim propus = aprox. 24m.

Conform prevederilor din P.U.G.:

- clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). (UTR = RrM1 – secțiunea 3.5), **însă pentru a lărgi gabaritul străzii Caracal în dreptul imobilului studiat, în vederea unei regularizări ulterioare, se propune o retragere de min. 3m de la aliniament.**

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. (UTR = RrM1 – secțiunea 3.6)

- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18m de la aliniament (UTR = RrM1 – secțiunea 3.6)

- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Caracal din partea estică a parcelei. Locurile de parcare vor fi organizate suprateran și subteran, având un număr de 3 locuri de parcare supraterane și 13 locuri de parcare subterane.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat, spațiile ramase neconstruite sau neamenajate pentru circulații pietonale și auto, se vor amenaja ca spații verzi.

Suprafața totală a spațiilor verzi propuse este de min. 102,80 mp, reprezentând un minim de 20% din suprafața parcelei.

Se propune înființarea unei zone verzi neîmprejmuite cu o adâncime minimă de 6 metri în partea posterioară a parcelei, astfel se urmărește crearea unei grădini comune pentru întreg cvartalul.

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Nu este cazul. Accesul se va face direct dinspre străzile adiacente sitului.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Se vor amenaja trotuare de garda pe două dintre laturile construcției. De asemenea, trotuarele pentru accesul pietonal în clădire vor fi pavate cu piatră. Restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale și spații verzi.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

U.T.R. RrM1: (1-3)S+P+5+1R

4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament propus - Conform planșe desenate PUD – 3,19-2,43 m

Retragere posterioară propusă - Conform planșe desenate PUD – 22,63-24,52 m

Retrageri limite laterale propuse - Conform planșe desenate PUD – 0,00 m

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 502,00 mp (conform CF 279620)

S construită la sol = **200,46 mp**

P.O.T. propus = $S_{\text{construită la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 200,46 \times 100 / 502,00 = 39,93 \%$

U.T.R. RrM1: POT max = 50%, pentru nivelele cu destinația de locuire A.C. max = 40%

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 502,00 mp (conform CF 279620)

S construită desfășurată = **1258,08 mp**

C.U.T. propus = $S_{\text{construită desfășurată}} / S_{\text{teren}} = 1258,08 / 502,00 = 2,50$

U.T.R. RrM1: CUT max = 2,6

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită. Rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării se va face în funcție de mărimea obiectivului, de gradul de dotare și de echipare cu lucrări de alimentare cu apă și de canalizare necesare.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentării cu căldură prin centrala alimentată cu energie electrică și geotermală. Urmează ca investitorul să își stabilească necesitățile și consumul în funcție de procesele tehnologice proprii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Pentru imobilul propus, schiță de alimentare cu energie electrică se va stabili de comun acord cu deținătorii rețelei și cu solicitările beneficiarului.

TELECOMUNICAȚIILE:

În zonă există linie de telecomunicații, imobilul urmând a fi racordat la aceasta.

PUNCT GOSPODĂRESC:

În curtea interioară, se va amenaja spațiul de depozitare selectivă pe 4 fracții a deșeurilor, amenajat la nivelul curții. Deșeurile vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANȚ TERITORIAL

S teren studiat = 502,00 mp (conform CF 279620)

S construită la sol = **200,46 mp**

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 200,46 \times 100 / 505,00 = 39,93 \%$

U.T.R. RrM1: POT max = 50%, pentru nivelele cu destinația de locuire A.C. max = 40%

S construita desfasurata = **1258,08 mp**

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 1258,08 / 502,00 = 2,50$

U.T.R. RrM1: CUT max = 2,6

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

	EXISTENT		PROPUS	
S teren	502.00 mp	100.00%	502.00 mp	100.00%
S _{propus spre dezmembrare}			33.92 mp	
S _{teren rezultat}			480.08	
Sc.	0.00 mp	-	200.46 mp	39.93 %
Scd.	0.00 mp		1258.08 mp	
Sd.	0.00 mp		1946.00 mp	
S verde pe sol natural	502.00 mp	100,00 %	104.47 mp	20.00%
S circulatii auto pietonale/loc de joaca	0.00 mp	-	225.89 mp	30.00%
Nr. parcar:		-		16
P.O.T. =		-		39.93 %
C.U.T. =		-		2.50
P.O.T. maxim =	50.00 %			
C.U.T. maxim =	2.6			

Calcul necesar parcar - Conform Anexa 2 - Necesari parcaje, PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014

Locuințe colective

13 apartamente cu o suprafață utilă < 100 mp, 1 loc de parcare / apartament conf. Anexa 2 PUG

-> 13 locuri parcare auto necesare (la subsol)

-> 13 locuri parcare bicicleta necesare (la subsol)

- > 13 locuri auto+13 locuri Bicicleta - propuse

Funcțiuni terțiare

Suprafața utilă funcțiuni terțiare cu număr redus de clienți – 119.57mp, 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, conform Anexa 2 - Necesari parcaje, PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014

-> 3 locuri parcare - necesare (la sol)

-> 3 locuri parcare - propuse

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa această parcelă în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementări urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI TERȚIARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**, în urma evidențierii beneficiarului a temei de program. În cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmând ca studiile viitoare pe parcelele învecinate să respecte noile reglementări pentru domeniul public și echiparea edilitara completă.

Șef proiect:

arh. Cristian URCAN

Proiectant urbanism:

arh. urb. Corina MOLDOVAN

Întocmit:

arh. Alexandru BLĂNARU

OCTOMBRIE 2023